

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2022/DS-PT

Ngày: 28/9/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh

Ông Trần Minh Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ TAn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gian phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Thanh T, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Khu phố Phước L, phường Hòa Xuân T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Khu phố Bàn Nham B, phường Hòa Xuân T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân phường Hòa Xuân T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Các ông bà Trương Văn N, sinh năm 1990; Trương Văn Nh, sinh năm 1985; Trương Văn Th, sinh năm 1983; Trương Thị Hồng L1; Đồng địa chỉ: Khu phố Bàn Nham B, phường Hòa Xuân T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Đều vắng mặt tại phiên tòa.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T trình bày: Bà Đinh Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Hồng L là bạn bè với nhau, ngày

01/8/2005 giữa bà T và vợ chồng bà L, ông Lĩnh có lập hợp đồng mua bán đất bằng hình thức viết giấy tay cụ thể là vợ chồng bà L đồng ý bán cho bà T 06m đất với giá 60.000.000đ. Mặc dù, trong giấy mua bán không nói rõ diện tích, nhưng hai bên đều tự hiểu là 6m ngang và chiều dài hết lô đất. Sau khi thống nhất bà T có đưa cho vợ chồng bà L 25.000.000đ, còn lại 35.000.000đ hai bên tự thỏa thuận sau khi làm xong thủ tục thì bà T sẽ đưa đủ. Trong quá trình giao dịch giấy mua bán bị nhàu nát, nên mới làm lại tờ giấy bán nhà và đất ở không có ghi ngày tháng và bà T có giao cho bà L thêm 5.000.000đ nữa. Tổng cộng 30.000.000đ và bà L đã ký xác nhận. Sau đó, đến ngày 06/12/2006 bà T và vợ chồng bà L đến UBND xã (nay phường) Hòa Xuân T làm lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) diện tích đất nêu trên, để giảm thuế hai bên đề giá 20.000.000đ và hợp đồng này chỉ có một mình ông Lĩnh (chồng bà L ký) được UBND Hòa Xuân T chứng thực. Tại lúc đó, bà T tiếp tục đưa cho vợ chồng bà L số tiền 20.000.000đ. Đến ngày 23/12/2006, bà T tiếp tục đưa cho bà L 8.000.000đ nữa. Như vậy bà T đưa cho bà L tổng cộng số tiền 58.000.000đ. Nay ông Lĩnh đã chết nên bà T yêu cầu bà L phải giao đất và nhà cho bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày: Bà L và bà T là bạn với nhau, vào ngày 01/8/2005 âm lịch bà L có viết giấy tay bán cho bà T một mảnh đất giá 60.000.000đ, trong nội dung giấy viết tay có ghi đưa cho bà L 25.000.000đ, nhưng bà T không đưa nên xé giấy mua bán. Sau đó có viết lại giấy bán nhà và đất giá 60.000.000đ, ghi đưa trước 30.000.000đ, nhưng bà T cũng không đưa tiền và xé bỏ nữa. Thời gian sau hai bên thỏa thuận lại thống nhất làm HĐCNQSDĐ với giá 20.000.000đ có UBND Hòa Xuân Tây xác nhận ngày 06/12/2006. Nhưng thực tế bà L có nhận của bà T nhiều lần tổng cộng 25.000.000đ. Nay bà T khởi kiện bà L chấp nhận trả số tiền này cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- UBND Hòa Xuân T trình bày: HĐCNQSDĐ giữa bà Đinh Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Hồng L được UBND chứng thực vào ngày 06/12/2006 hiện nay không còn lưu trữ; nhưng trong hợp đồng này không nêu địa chỉ người chuyển nhượng cũng như người nhận chuyển nhượng, ông Trương Văn L2 có ghi số chứng minh nhân dân không ghi ngày cấp và nơi cấp, bà Nguyễn Thị Hồng L không ghi chứng minh nhân dân. Quyền sử dụng đất bên A (Trương Văn L2) không được đề cập thông tin trong hợp đồng; chỉ có chữ ký của ông Lĩnh và bà T mà không có chữ ký của bà L. Lời chứng thực của UBND xã Hòa Xuân T, chứng thực bên A Trương Văn L2, bên B Đinh Thị Thanh T. Hợp đồng không có số và số ghi vào sổ. Do đó, HĐCNQSDĐ giữa ông L2 và bà T lập ngày 06/12/2006, tại UBND xã (nay là phường) Hòa Xuân T không có giá trị pháp lý.

- Ông Trương Văn Th (con ông L2, bà L) trình bày: Ông biết cha mẹ có mua bán nhà đất với bà T nhưng cụ thể như thế nào thì ông không biết. Hợp đồng mua bán nhà

đất không thực hiện được lỗi là do bà T gây ra. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Các ông bà Trương Văn N, Trương Văn Nh, Trương Thị Hồng L1 (con ông L2, bà L) đều vắng mặt không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 122, 127, 128, 137 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2005 và 06/12/2006. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn L2 (đã chết), bà Nguyễn Thị Hồng L với bà Đinh Thị Thanh T xác lập ngày 01/8/2005 và hợp đồng được Ủy ban nhân dân Hòa Xuân T chứng thực ngày 06/12/2006 là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị Thanh T số tiền 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/01/2022, nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiến hành xét xử.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ đã được UBND phường Hòa Xuân T chứng thực, buộc bị đơn phải giao nhà đất cho bà hoặc hủy án sơ thẩm để xét xử lại. HĐXX xét thấy: Căn cứ Giấy bán đất giữa ông Trương Văn L2 (chết), bà L với bà T xác lập vào ngày 01/8/2005 có nội dung: bà L, ông L2 bán cho bà T “6m đất giá tiền 60 triệu đồng, giờ bà T đưa trước cho vợ chồng tôi 25 triệu đồng, còn lại 35 triệu đồng trong thời hạn 01 năm nếu tôi không có tiền trả 25 triệu đồng cho bà T thì bà T phải đưa cho tôi 35 triệu đồng còn lại để được sở hữu 6m đất”, tờ giấy này bị nhàu nát, phù hợp với lời trình bày của bà L về việc do đến hẹn bà T không đưa số tiền còn lại 35 triệu đồng nên bà không bán đất nữa và vò bỏ đi thì bà T nhặt dán lại, tại giấy này các bên không thỏa thuận rõ việc bán đất thuộc thửa nào, tọa lạc ở đâu, diện tích bao nhiêu, loại đất gì, tại trang 3 của giấy này ghi “T không còn nợ chị L ba triệu” cũng không rõ là khoản nợ nào, nhằm mục đích gì. Đối với Giấy bán nhà và đất ở (BL69) không ghi ngày tháng, có thể hiện giới cận đất nhà bán cho bà T nhưng chỉ có bà L ký, thực tế bà T cũng không nhận nhà đất nên không rõ giới cận cho đến thời điểm Tòa án tiến hành định giá năm 2015 thì bà T mới biết diện tích và giới cận đất bà L định bán cho mình là 230m², giới cận: Đông giáp đất Trần G, Tây giáp đường bê tông, Nam giáp đất Lý Tú Q, Bắc giáp nhà đất bà L, còn bà L cho rằng bà T không đưa tiền nên giấy này bỏ đi, bà L không có tiền trả lại cho bà T nên phát sinh HĐCNQSDĐ được UBND phường Hòa Xuân T chứng thực vào ngày 06/12/2006. Tại Hợp đồng này không ghi địa chỉ người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng ghi bà T sinh năm 1969, không phù hợp bà T nguyên đơn sinh năm 1971, ông L2 có ghi số chứng minh nhân dân nhưng không ghi ngày cấp và nơi cấp, bà L không ghi số chứng minh nhân dân. Quyền sử dụng đất bên A (Trương Văn Lĩnh) không được đề cập cụ thể thông tin trong hợp đồng; chỉ có chữ ký của ông Lĩnh và bà T, tại Công văn số 23/UBND ngày 23/7/2014 của UBND xã nêu “...có mặt bà L” nhưng không có chữ ký của bà L, các bên không ký vào từng trang hợp đồng. Lời chứng thực của UBND xã (nay là phường) Hòa Xuân T chỉ chứng thực bên A là Nguyễn Văn L2, bên B là Đinh Thị Thanh T, Hợp đồng không có số và số ghi sổ chứng thực, không đóng dấu giáp lai giữa các trang của hợp đồng, không lưu giữ tại UBND phường Hòa Xuân T, do đó Hợp đồng này không đúng quy định về chứng thực nên không có hiệu lực. Theo xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho thấy hiện tại ông L2 (đã chết) và bà L đang sử dụng diện tích đất có đăng ký kê khai

tại chính quyền địa phương UBND xã (nay phường) Hòa Xuân T tại sổ mục kê quyền số 3, trang 95, chưa đăng ký trên sổ địa chính, thuộc tờ bản đồ 42c, thửa số 864 với diện tích 530m². Trong đó có 200m² đất thổ cư và 320m² đất hàng năm khác; diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) một phần (100m² đất hàng năm khác) theo GCNQSDĐ số 0623 ngày 26/12/1996.

[3] Căn cứ trình bày của nguyên đơn bà T tại phiên tòa, các tài liệu bà T cung cấp, xét mối liên hệ giữa Giấy bán đất ngày 01/8/2005, Giấy bán nhà và đất ở (không ghi ngày tháng), HĐCNQSDĐ ký ngày 06/12/2006, điều thể hiện vợ chồng ông L2, bà L trước đây có vay tiền của bà T, do không có tiền trả lại nên thống nhất bán nhà và đất giá 60.000.000đ, bà L thừa nhận đã nhận của bà T 25.000.000đ, còn 35.000.000đ bà T không giao tiếp nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà T cho rằng đã đưa cho bà L được 68.000.000đ (đưa 25.000.000đ ngày 01/8/2005, 5.000.000đ trong đó 2.000.000đ không giấy tờ, 3.000.000đ ghi mặt sau giấy bán đất, 8.000.000đ ngày 23/6/2006, 10.000.000đ ngày 14/9/2006, 20.000.000đ ngày 06/12/2006 khi ký Hợp đồng có chứng thực của UBND). Xét các khoản tiền này bà L chỉ thừa nhận 25.000.000đ, các khoản khác bà T không chứng minh được bà L có nhận và có liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Như vậy bà T mới thực hiện được 24% giá trị hợp đồng. Mặt khác từ sau khi ký hợp đồng 06/12/2006, các bên chưa giao nhận tài sản, bà T không quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng nên chưa đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng theo Điều 129 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX đã giải thích về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng bà T khẳng định thực tế bà cũng không muốn mua đất mà do bà L không trả tiền 68.000.000đ cho bà thì phải bán đất cho bà như thỏa thuận, hợp đồng đã có chứng thực của UBND nên phải có hiệu lực, bà yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng, buộc bà L giao đất chứ không chấp nhận bà L trả lại tiền, không chấp nhận việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 23/9/2022, bà L không đồng ý việc bán đất, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm để bà trả lại tiền cho bà T. Do đó, cấp sơ thẩm đã xem xét các hợp đồng ký giữa nguyên đơn, bị đơn vô hiệu và không xem xét về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Từ những nhận định trên, HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đinh Thị Thanh T, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí: Nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật, nhưng được miễn vì thuộc hộ gia đình cận nghèo theo Giấy chứng nhận hộ cận nghèo số 198/GCN-HN.HCN ngày 07/6/2022 của UBND phường Hòa Xuân T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 122, 127, 128, 137 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27, Điều 29, khoản 2 Điều 32, Điều 33 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh T buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2005 và ngày 06/12/2006. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Lĩnh (đã chết), bà Nguyễn Thị Hồng L với bà Đinh Thị Thanh T xác lập ngày 01/8/2005 và Hợp đồng được UBND xã (nay là phường) Hòa Xuân T chứng thực ngày 06/12/2006 là vô hiệu.

[2] Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị Thanh T số tiền 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

[3] Về chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000đ. Bà T phải chịu 1.500.000đ, bà L phải chịu 1.500.000đ. Bà T đã nộp đủ, nên bà L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*).

[4] Về án phí: Bà Đinh Thị Thanh T được miễn án phí, hoàn trả lại cho bà T số tiền 500.000đ (*Năm trăm nghìn đồng*) đã nộp tại các biên lai thu tiền số 07828 ngày 21/10/2013 và số 000181 ngày 21/02/2022 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành xong khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND Tx. Đ;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Chi cục THADS Tx. Đ;
- P.TTNV&THA;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Ngọc Hà